

Stuttgart, 02.07.2012

**Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) BauGB  
Erweiterung des Gebiets der Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflasteräckerstraße**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2012

**Beschlußantrag:**

Aufgrund von § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung wird folgende Satzung zur Erweiterung des Gebiets der Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflaster-äckerstraße beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Satzungsgebietes**

Im Stadtbezirk Stuttgart-Ost wird das Gebiet der Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflasteräckerstraße um den Bereich der Gablenberger Hauptstraße 1, Talstraße 2 und 4, Wagenburgstraße 142, 144 und 149 bis 153 sowie um die Baumreihe und die stadtbildprägende Mauer vor dem Gebäudekomplex Wagenburgstraße 149 bis 153 erweitert.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 31.05.2012. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2  
Genehmigungspflichten**

In dem in § 1 bezeichneten Erweiterungsbereich zur Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflasteräckerstraße bedürfen – zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt – die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung.

**§ 3**

## **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die bisherige Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflasteräckerstraße endet an der Kreuzung Wagenburgstraße/Gablenberger Hauptstraße. Die städtebauliche ortstypische Eigenart der Wagenburgstraße, deren Orts- und Straßenbild, erstreckt sich jedoch bis zur Klingenstraße. Die für die Wagenburgstraße charakteristische mittige Baumallee bildet in der geradlinig weiter gezogenen einseitigen Baumallee vor dem Gebäudekomplex Wagenburgstraße 149 bis 153 eine markante Grünverbindung zur Klingenbachanlage. Die Gebäude Gablenberger Hauptstraße 1, Talstraße 2 und 4, Wagenburgstraße 142, 144 und 149 bis 153 sowie die Baumreihe und die stadtbildprägende Mauer vor dem Gebäudekomplex Wagenburgstraße 149 bis 153 weisen eine schützenswerte Qualität auf - analog der bisher geschützten Gebäude und Baustruktur in der Wagenburgstraße, bestehend aus angebauten Einzelhäusern mit überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen. Aus diesem Grund soll das Gebiet der Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflasteräckerstraße um oben genannten Bereich erweitert werden.

Mit Antrag vom 27.04.2012 haben Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, SÖS und LINKE Fraktionsgemeinschaft und SPD-Gemeinderatsfraktion die Neuaufstellung einer Erhaltungssatzung für das Gebäude Wagenburgstraße 149 bis 153 beantragt. Der Bezirksbeirat Ost hat in seiner Sitzung am 16.05.2012 diesem Antrag mehrheitlich zugestimmt, sodass sich eine Behandlung dieser Vorlage dort erübrigt. Da für den unmittelbar angrenzenden Bereich Wagenburgstraße 81 bis 147 mit ähnlicher Baustruktur bereits 1988 eine Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB (O 11 Wagenburg-/Pflasteräckerstraße) beschlossen wurde, erscheint es sinnvoller, diese zu erweitern als eine eigenständige neue Satzung, lediglich ein Gebäude umfassend, aufzustellen. Zudem bietet es sich an, die Gebäude Gablenberger Hauptstraße 1, Talstraße 2 und 4 und die Gebäude Wagenburgstraße 142 und 144 mit ebenso schützenswerter Bausubstanz in die Satzung mit einzubeziehen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Landeshauptstadt Stuttgart sind keine finanziellen Auswirkungen ersichtlich.

### **Beteiligte Stellen**

Referat WFB

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Nr. 134/2012 Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, SÖS und LINKE Fraktionsgemeinschaft, SPD-Gemeinderatsfraktion vom 27.04.2012

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Lageplan vom 31.05.2012

## **Ausführliche Begründung**

Am 30.09.1988 ist in der Landeshauptstadt Stuttgart die Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) BauGB für 93 städtebauliche Gesamtanlagen in Kraft getreten. In den Gebieten der Erhaltungssatzung bedürfen – zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt – die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt der Gebiete durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt wird.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, in den städtebaulichen Gesamtanlagen darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen die ortstypische Eigenart bzw. die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigen. Durch die Erhaltungssatzung sollen Beeinträchtigungen, Minderung oder gar Beseitigung höherwertiger architektonischer Substanz und prägender Milieuwerte verhindert werden.

Die städtebauliche Gesamtanlage O 11 Wagenburg-/Pflasterackerstraße beinhaltet Teile der Gablenberger Hauptstraße, der Wagenburgstraße und der Pflasterackerstraße. Wesentliche architektonische Merkmale der städtebaulichen Gesamtanlage sind, nach der Beschreibung zur Aufstellung der Satzung 1988, die 2- bis 5-geschossige Bebauung, je nach Straßenbreite, die unterschiedlichen Baustile an der Gablenberger Hauptstraße und Pflasterackerstraße, Backsteinmauerwerk mit eingearbeiteten Ornamenten sowie vielfältig gestaltete Dachaufbauten. Typische Merkmale der Wagenburgstraße sind Natur-, Backstein- und Putzfassaden mit Erkern sowie ausgeformte Dachaufbauten.

Die bisherige Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/Pflasterackerstraße endet an der Kreuzung Wagenburgstraße/Gablenberger Hauptstraße. Die städtebauliche ortstypische Eigenart der Wagenburgstraße, deren Orts- und Straßenbild, erstreckt sich jedoch bis zur Klingenstraße. Die für die Wagenburgstraße charakteristische mittige Baumallee bildet in der geradlinig weiter gezogenen einseitigen Baumallee vor dem Gebäudekomplex Wagenburgstraße 149 bis 153 eine markante Grünverbindung zur Klingenbachanlage. Die Gebäude Gablenberger Hauptstraße 1, Talstraße 2 und 4, Wagenburgstraße 142, 144 und 149 bis 153 sowie die Baumreihe und die stadtbildprägende Mauer vor dem Gebäudekomplex Wagenburgstraße 149 bis 153 weisen eine schützenswerte Qualität auf - analog der bisher geschützten Gebäude und Baustruktur in der Wagenburgstraße, bestehend aus angebauten Einzelhäusern mit überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen. Aus diesem Grund soll das Gebiet der Erhaltungssatzung O 11 Wagenburg-/ Pflasterackerstraße um oben genannten Bereich erweitert werden.

Die viergeschossigen Gebäude Gablenberger Hauptstraße 1 und Wagenburgstraße 142 zeichnen sich durch einen Natursteinsockel, teilweise verzierte Erker, Klappläden und einem Walmdach mit Dachgauben aus. Das weniger auffällige angebaute viergeschossige Gebäude Wagenburgstraße 144 schließt die Gesamtanlage mit einem Walmdach nach Osten ab.

Der Gebäudekomplex Wagenburgstraße 149 bis 153 wurde vom Architekten Karl Beer in den Jahren 1928 bis 1930 für den Bau- und Heimstättenverein errichtet. Es entstanden hundert 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein langgestrecktes fünfgeschossiges Gebäude entlang der Wagenburgstraße. Dieses wird von

viergeschossigen, schräg ansetzenden Flügelbauten an der Tal- und Klingenstrasse zur unregelmäßigen Blockrandbebauung ergänzt; alle Gebäude sind mit flachen Walmdächern gedeckt. An der Ecke Tal- und Wagenburgstrasse werden die beiden Flügel mit einem eingeschossigen Flachbau zusammengebunden. Die Fassade des Hauptgebäudes wird durch kleine halbrunde Balkone in den Achsen der drei Hauseingänge wirkungsvoll rhythmisiert. An den Außenkanten sind Balkone um die Ecke herumgeführt – ein Motiv, das sich auch an Beers bekanntestem Gebäude, dem Turmhaus des Friedrich-Ebert-Hofs, findet. Wenige effektiv eingesetzte Details, wie die sorgfältig gestalteten Balkonbrüstungen oder die schwungvolle Abrundung des Ladenbaus, verleihen der Wohnanlage eine expressive Note. Als der Arbeiterbewegung nahe stehender Architekt baute Beer bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges außer einer Reihe von Geschosswohnungsbauanlagen auch das Gewerkschaftshaus (Willi-Bleicher-Strasse 20; 1930 – 1933). Aufgrund seines politischen Engagements musste er 1935 in die Schweiz emigrieren, wo er weiter im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig war.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde der Gebäudekomplex Wagenburgstrasse 149 bis 153 teilweise beschädigt. Nach den vorhandenen Bauakten der Stadt wurde der Seitenflügel an der Klingenstrasse vollständig, jedoch nicht mehr im Originalstil, neu aufgebaut und ist deswegen nicht Bestandteil der Erweiterung der Erhaltungssatzung. Die Wagenburgstrasse 151 wurde innen, bei Erhalt der Außenwände, ab dem 3. OG neu errichtet und die Bauteile Talstrasse 2 und 4 sowie die Bauteile Wagenburgstrasse 149 bis 153 erhielten ein vom ursprünglichen Entwurf abweichendes flach geneigtes Ziegeldach. Das ursprüngliche Dach war noch flacher geneigt mit einer ca. 1,6 m tieferen Firstlinie. Auch der eingeschossige Flachbau am Gebäudeeck Talstrasse/Wagenburgstrasse wurde mit einer Planung des Architekten Hermann Schad in einer von der ursprünglichen Planung abweichenden Form und Fassade instand gesetzt.

Der Gebäudekomplex Wagenburgstrasse 149 bis 153 prägt trotz seines teilweise leicht veränderten Wiederaufbaus die Stadtgestalt. Wegen der Bedeutung seines Architekten Karl Beer für den Mietwohnungsbau der Vorkriegsjahre in Stuttgart, seiner gestalterischen Details und seiner Bedeutung als gutes Beispiel für den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau der Zwischenkriegsjahre, hat das Gebäude neben der städtebaulichen Bedeutung auch eine geschichtliche und künstlerische Bedeutung. Durch die Erweiterung der Erhaltungssatzung sollen Beeinträchtigungen, Minderung oder gar Beseitigung der höherwertigen architektonischen Substanz des Gebäudes verhindert werden.